

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph02-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2023

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIGE BESTEMMINGSPANNEN.....	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUDIGE SITUATIE	8
2.1	DE LUTTE	8
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.2	LANDSCAPPELIJKE INPASSING.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEM.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	44
6.1	VIGEREND BELEID.....	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	46
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK.....	50
9.3	ZIENSWIJZEN.....	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		51
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	51

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	51
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	51
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK EN NADER ONDERZOEK	51
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	51

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

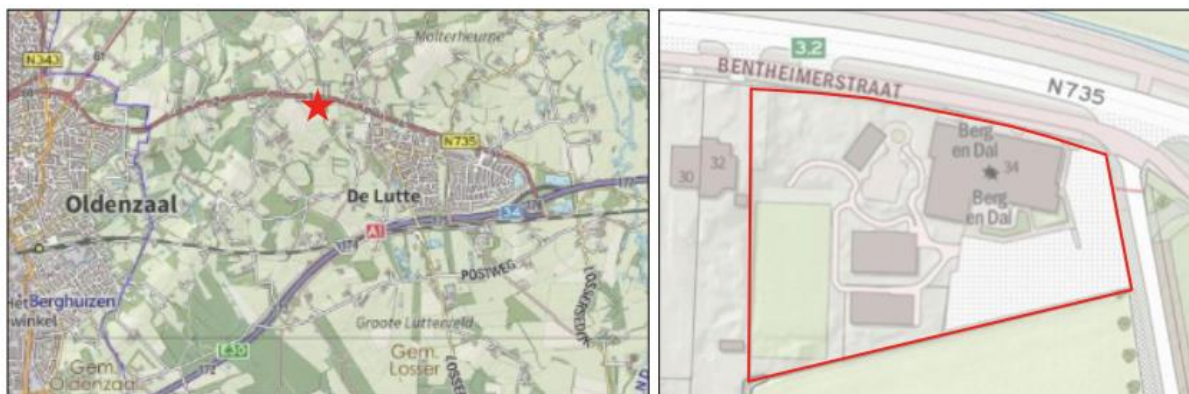
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Bentheimerstraat 34 in de Lutte (gemeente Losser). Ter plaatse is de bebouwing van een voormalig hotel en restaurant (Berg en Dal) aanwezig, tezamen met een tennisbaan en parkeerplaatsen. Gebleken is dat een horecafunctie en een detailhandel functie ter plaatse van het plangebied niet rendabel is. Hierdoor staat de bebouwing al lange tijd leeg, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komt.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel een passende vervolgfunctie te geven en te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één vrijstaande woning en een kleinschalig woongebouw voor vijf appartementen te realiseren. De ontwikkeling is reeds voorgesproken met de gemeente, het gemeentelijk kwaliteitsteam en welstand met als gevolg een positief principebesluit van het college van B&W op 14 september 2021.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldend bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bentheimerstraat 34 te de Lutte. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeentecode LSR00, sectie G, nummer 3106 en 3107. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Lutte (rode ster) en van de direct omgeving (rode omlijning). Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat 34 de Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph02-0401) en een renvoi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige bestemmingsplannen

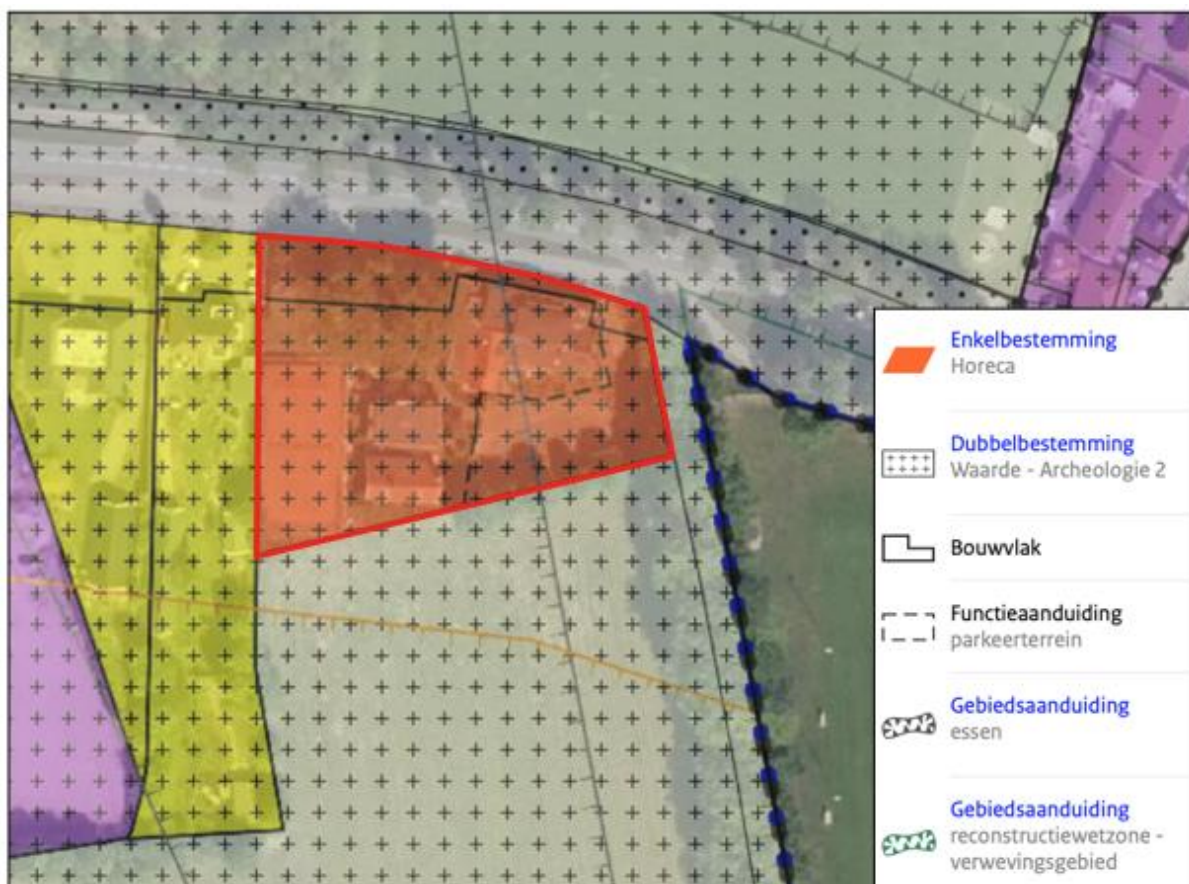
1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen:

- “Buitengebied” (vastgesteld op 19 maart 2013);
- “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014);
- “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015);
- “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” (vastgesteld 20 juni 2017);
- “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” (vastgesteld op 18 december 2018);
- “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020” (vastgesteld op 9 maart 2021).

De hiervoor genoemde partiële herzieningen dienden voor de actualisering van de regels voor het bestemmingsplan “Buitengebied”. Om de geldende bestemmingen ter plaatse van het plangebied te bepalen, is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Buitengebied” van belang. Ter duiding van de actuele regels is het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020” van belang (het laatst vastgestelde verzamelplan).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de indicatieve ligging van het plangebied (rode omlijning).



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Horeca’ met een functieaanduiding parkeerterrein en bouwvlak. Tevens zijn op de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ gelegen. Daarnaast zijn de gronden voorzien van een gebiedsaanduiding ‘Essen’ en ‘Reconstructiewetzone verwevingsgebied’.

Enkelbestemming ‘Horeca’

Gronden met de enkelbestemming ‘Horeca’ zijn bestemd voor de uitoefening van horecabedrijven, in de vorm van cafés, restaurants, hotels en/of pensions. Met daarbij horende bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens geldt bij de aanduiding ‘parkeerterrein’ een parkeerterrein ten behoeve van een horecabedrijf. Tevens gelden er voor de gebouwen enkele maatvoering eisen zoals het aantal oppervlakte en dak- en goothoogte. Tevens dienen de gebouwen geplaatst te zijn op een ‘Bouwvlak’

Dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ zijn bestemd, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Gebiedsaanduiding ‘Essen’

Ter plaatse van de aanduiding ‘essen’ dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

Gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone - verwevingsgebied’

Ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten..

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de gronden voor het bouwen van een reguliere woning en appartementen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom dient de huidige bestemming ‘Horeca’ te worden gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in de Lutte en in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 De Lutte

De eerste vermeldingen van de Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10^e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13^e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. Tot 1786 was de Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar 'verheven' tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. Het dorp de Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaamaan uitgebreid aan de zuid- en noordzijde. Met de legalisatie in 2008 van de permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld is het inwonertal van het dorp vrijwel verdubbeld. Tegenwoordig telt de Lutte zo'n 3.500 inwoners.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Bentheimerstraat 34 ten westen van de rand van de kern de Lutte, in het buitengebied. Het plangebied grenst aan het 'oude hoevenlandschap'. Een karakteristiek van het oude hoevenlandschap is de afwisseling van kleine percelen gras- en akkerland en bos (loof- en gemengde bossen). Houtwallen, singels en waterlopen dienden als een afscheiding van deze percelen, waardoor een coulisselandschap ontstond. Door de onregelmatigheid van de percelen en de natuurlijke afscheidingen, kenmerkt het landschap zich door een grote mate van kleinschaligheid. Verspreide bebouwing en de aanwezigheid van relatief veel zandwegen zijn ook specifieke kenmerken van dit landschapstype. Boerderijen en nederzettingen werden gebouwd op de grens van hoge en lage gebieden. De vele hoogteverschillen hebben bijgedragen aan het ontstaan van deze verspreide bebouwing. Ook de aanwezige essen zorgen voor glooiingen in het landschap. Essen zijn daardoor veelal van cultuurhistorische en archeologische waarde. Door de wijze van bemesten zijn vele essen voorzien van een kenmerkende steilrand. Ook kenmerken de essen zich door de bolle ligging. In het gebied is daarnaast een fijnmazige ontsluitingsstructuur aanwezig. Paden (voorheen zandwegen, thans veelal verhard) zorgden en zorgen nog steeds voor een verbinding van de aanwezige boerderijen naar de bijbehorende gronden.

Op het perceel Bentheimerstraat 34 zijn een voormalig hotel en restaurant (Berg en Dal), een tennisbaan, beautysalon en bijhorend parkeerterrein aanwezig. Sinds 1708 overnachten reizigers in een herberg op dezelfde plek, zo blijkt uit archieven. In 2011 is het hotel failliet verklaard. Verschillende lokale ondernemers hebben nog getracht een herstart van het hotel door te voeren. Echter bleek uit de cijfers dat dit niet rendabel genoeg is waarna het pand in 2020 verkocht is aan de initiatiefnemers. De huidige aanwezige gebouwen op het plangebied zijn in de jaren na de failliet verklaring dan ook in verval geraakt.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bentheimerstraat. Ten westen van het plangebied is een woonperceel aanwezig. Verder zijn ten zuiden en oosten respectievelijk agrarische cultuurgronden en sportvelden aanwezig.

Met het voornemen wordt de volledige bebouwing die aanwezig is op het plangebied met een oppervlakte van circa 780 m² gesloopt. Ook wordt de overvloedige erfverharding ter plaatse van de tennisbaan en parkeerterrein verwijderd.

Afbeelding 2.1 en 2.2 geven een overzicht van de aanwezige bebouwing en het straatbeeld ter hoogte van het perceel Bentheimerstraat 34.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld plangebied vanaf de Bentheimerstraat (Bron: Google Streetview (Juni 2022))

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Gebleken is dat een horecafunctie ter plaatse van het plangebied niet rendabel is. Er is daarom geen vervolgfunctie voor de bestaande bebouwing. Om leegstand op een markante zichtlocatie aan het begin van de Lutte te voorkomen is gezocht naar een alternatieve invulling van het plangebied. Voorliggend initiatief gaat uit van een herontwikkeling naar 'Wonen' waarbij de bebouwing en overtollige erfverharding wordt gesloopt, één vrijstaande woning en vijf appartementen in één gebouw (hierna: woongebouw) worden gebouwd met bijbehorende bijgebouwen en erfinrichting.

De voorgevel van het woongebouw is ten opzichte van de huidige situatie verder naar achter gesitueerd. Tevens wordt het woongebouw evenwijdig aan de lijn van de naastgelegen woningen gesitueerd, waardoor er een rustig beeld wordt gecreëerd. Zodoende wordt ook de richting langs de Bentheimerstraat geaccentueerd. Tevens bevindt het woongebouw zich op een prominente beeldbepalende (zicht)locatie. Het woongebouw zal qua architectuur en vorm vergelijkbaar zijn met een herberg. Zodoende wordt gerefereerd aan de historische betekenis die de plek heeft gehad.

In het woongebouw komen in totaal vijf appartementen. De twee appartementen op de begane grond, en de twee appartementen op de 1^e verdieping hebben een oppervlak van circa 133 m². Het appartement op de 2^e verdieping, of penthouse, heeft een oppervlak van circa 262 m². Per appartement is een bijgebouw toegestaan van 30 m². Het woongebouw heeft een oppervlak van 347 m².

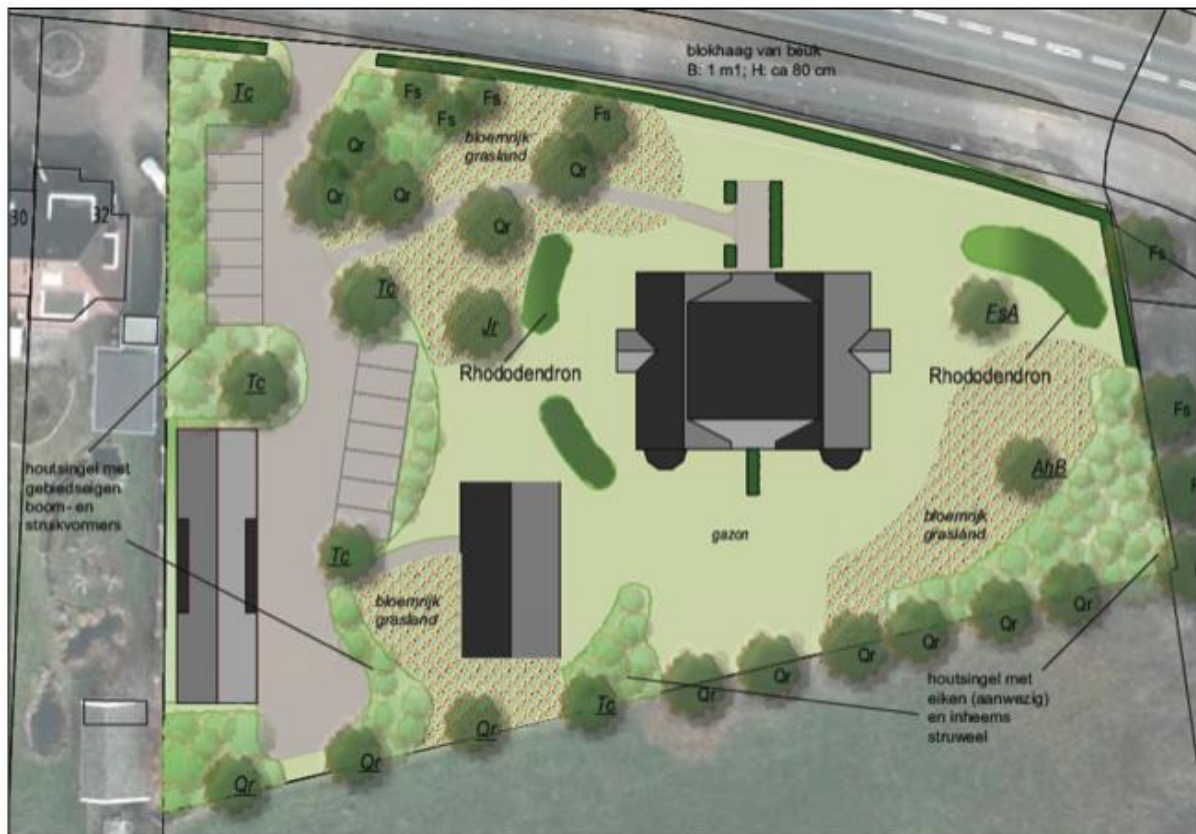
De vrijstaande woning wordt ten zuidwesten achter het woongebouw gerealiseerd en heeft een oppervlakte van circa 140 m². De woning heeft een verdieping met een schuine wand door de zadeldakconstructie van het gebouw. Bij de woning is een bijgebouw toegestaan van 30 m².

In het zuidwesten van het plangebied worden in totaal zes aaneen gebouwde bijgebouwen gerealiseerd voor de beoogde woningen. De bijgebouwen worden aaneengesloten gerealiseerd. De overige gronden rondom het woongebouw en de woning worden ingericht als 'tuin' bestaande uit gras, paden en andere landschappelijke inpassingen. In totaal wordt voor circa 650 m² aan bebouwing gerealiseerd.

Afbeelding 3.1 en 3.2 geeft de beoogde situatie ter plaatse van de Bentheimerstraat 34 weer.



Afbeelding 3.1 Uitsnede indicatieve gevelaanzichten nieuwe situatie (Bron: Harry Kamphuis Architect BNA)

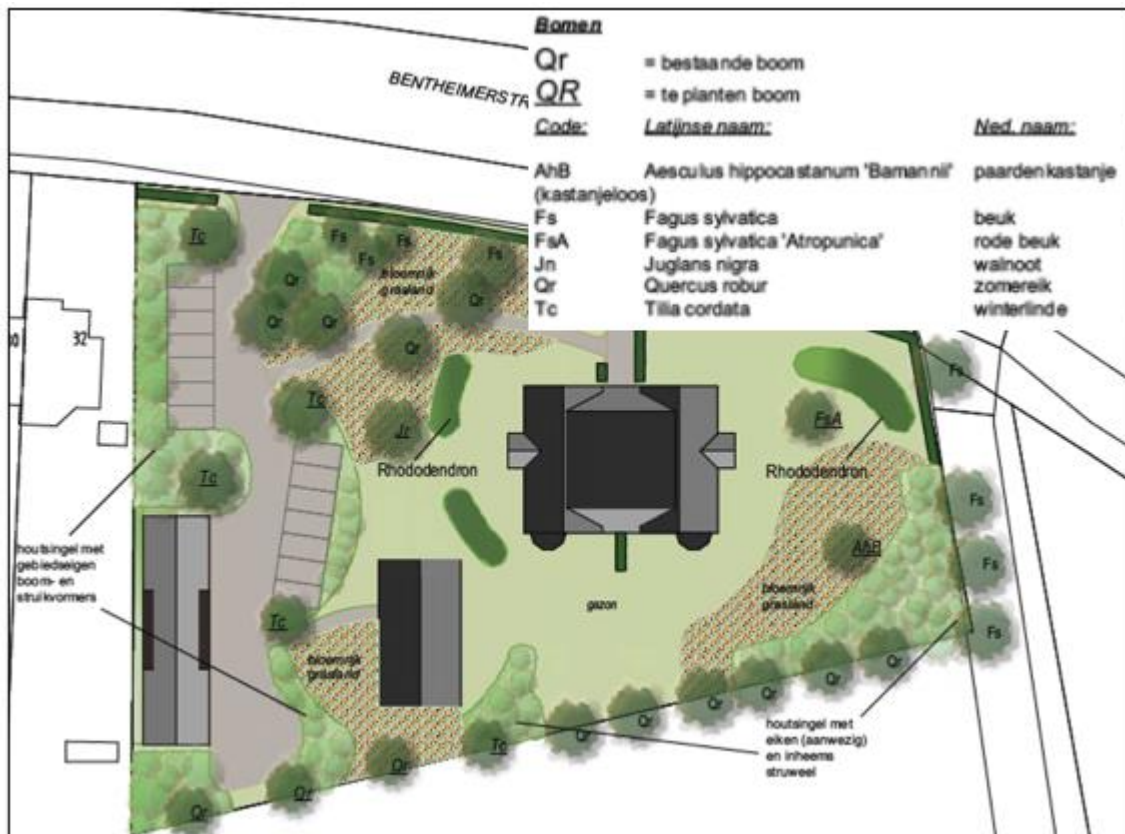


Afbeelding 3.2 Gewenste situatie plangebied (Bron: Harry Kamphuis Architect BNA)

3.2 Landschappelijke inpassing

Om het voornemen landschappelijk in te passen is een erfinrichtingsplan opgesteld door HZootjes Bureau voor tuin & landschap. In afbeelding 3.3 is een uitsnede te zien van dit erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan is tevens als bijlage 1 toegevoegd bij de toelichting.

De erfinrichting zal bestaan uit het aanplanten van een blokhaag aan de noordzijde van het plangebied. Aan de oostzijde en zuidzijde zal een reeds aanwezige houtsingel behouden blijven en zullen er middels de aanplant van enkele beuken en zomereiken de houtsingel versterkt worden. Aan de westzijde van het plangebied worden enkele winterlinde worden aangeplant naast de bestaande bomen. Tevens worden om het woongebouw enkele rododendrons aangeplant worden. Tot slot wordt de huidige overtollige verharding vervangen voor een gazon.



Afbeelding 3.3 Uitsnede landschappelijk erfinrichtingsplan (Bron: HZontjes, Bureau voor tuin & landschap)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2 Uitgangspunten

In voorliggend geval wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, 1 vrijstaande woning en 5 appartementen (1 duur, 4 midden);
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Parkeerbehoefte vrijstaande woning: minimaal 1,9 en maximaal 2,7;
- Parkeerbehoefte appartement duur: minimaal 1,7 en maximaal 2,5;
- Parkeerbehoefte appartement midden: minimaal 1,5 en maximaal 2,3;
- Verkeersgeneratie woning: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal;
- Verkeersgeneratie appartement duur: minimaal 7 en maximaal 7,8;

- Verkeersgeneratie appartement midden: minimaal 5,6 en maximaal 6,4;
- Verkeersgeneratie restaurant: minimaal 14 en maximaal 16 per 100 m² bvo;
- Verkeersgeneratie 4* hotel: minimaal 20,2 en maximaal 23,1 per 10 kamers.

De gemiddelde parkeerbehoefte komt uit op 12 parkeerplaatsen in het plangebied. De verkeersgeneratie komt gemiddeld uit op 40 verkeersbewegingen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, aan de westzijde van het perceel worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit voldoet aan de parkeernorm.

De in- en uitrit aan de noordwestzijde zal behouden blijven en zal overzichtelijk worden gemaakt. De bestaande in- en uitrit ten noordoosten van het plangebied zal verdwijnen. Zodoende is er sprake van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie. Tevens heeft de Bentheimerstraat voldoende capaciteit om een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

Per saldo zal ter plaatse van het plangebied (planologisch) sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van de horecabestemming waardoor het niet langer mogelijk is een hotel en restaurant te exploiteren. De verkeersgeneratie voor een restaurant en hotel zijn in vergelijking met een woning relatief hoog. Uitgaande van restaurant met een bvo van 600 m² en 10 hotelkamers zit men al op een verkeersgeneratie van afgerond 113 verkeersbewegingen.

3.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling (realisatie van één vrijstaande woning en 5 appartementen).

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.2.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Het voornemen voorziet in een herontwikkeling van een voormalig hotel en restaurant naar één vrijstaande woning en een woongebouw met vijf appartementen, hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke

ontwikkeling in het kader van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ hoeft daarom niet doorlopen te worden.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet

worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

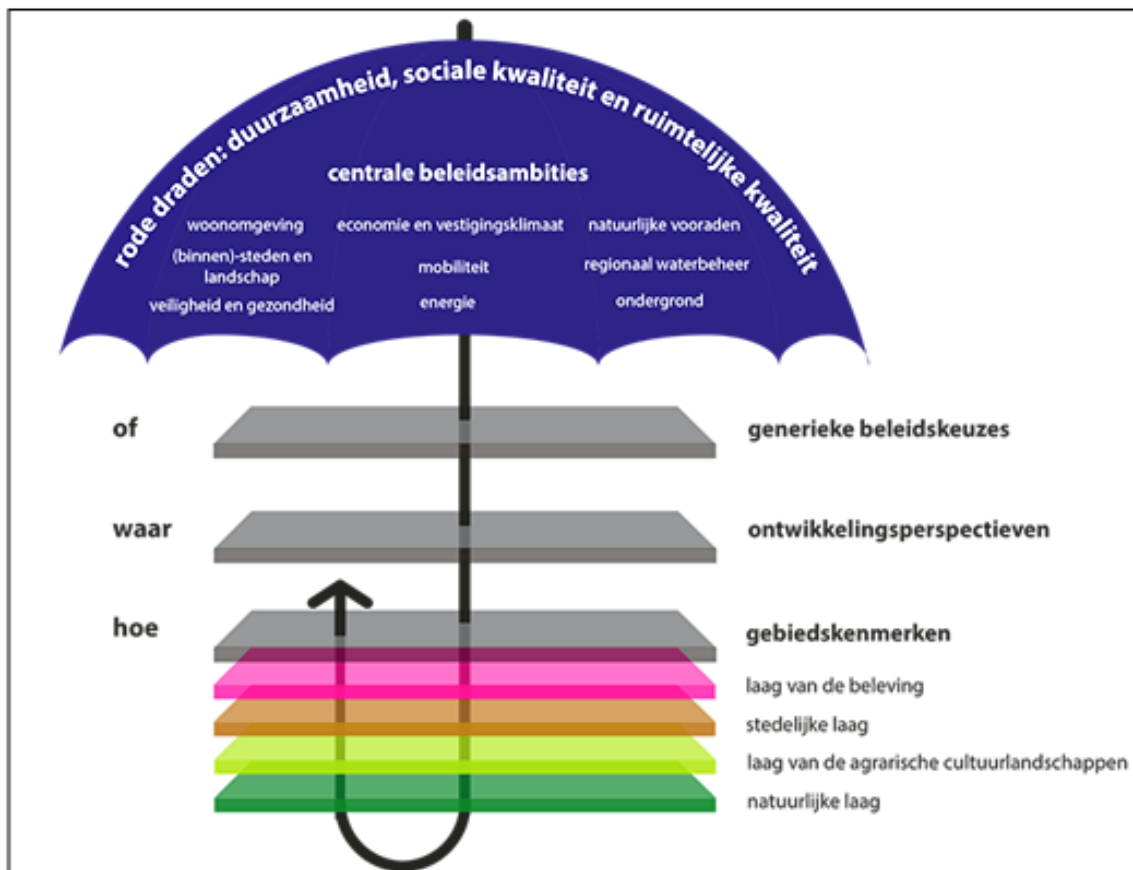
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro*.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling aan de rand van de kern de Lutte. Het plangebied heeft de bestemming ‘Horeca’ en de aanduiding ‘parkeerterrein’. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van het horecabedrijf en een bedrijfswoning (met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Ook mag op basis van deze bestemming het gehele plangebied verhard worden. Gelet op de geldende bestemming en de mogelijkheden die deze bestemming biedt, zijn binnen het plangebied dus al stedelijke functies toegestaan en moet het plangebied worden aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’. Daarnaast is het plangebied op basis van de gebiedskenmerkenkaart gelegen binnen de ‘stedelijke laag’.

Gelet op het vorenstaande is van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5) 1.

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals is gebleken uit hoofdstuk 3 worden met voorliggend initiatief diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht, zoals de vervanging van landschapsontsierende bebouwing door meer passende bebouwing, de situering op het erf en de landschappelijke inpassing. De beplanting, de locaties van de aanplant en de opstellen op het erf zijn mede gebaseerd op de identiteitskenmerken van het gebied. Daarnaast wordt in het vervolg van dit hoofdstuk nader ingegaan op onder andere de gebiedskenmerken, ontwikkelingsperspectieven en de vier-lagenbenadering. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeenteraad heeft de “Woonvisie 2021-2031 gemeente Losser.” vastgesteld. Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente het rapport ‘Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser’ opgesteld. In het rapport, d.d. 29 mei 2019, is met name gekeken naar de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente tot 2040. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.2 en subsubparagraaf 4.3.2.5 waar nader op de woonvisie en het recent uitgevoerde woononderzoek wordt ingegaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

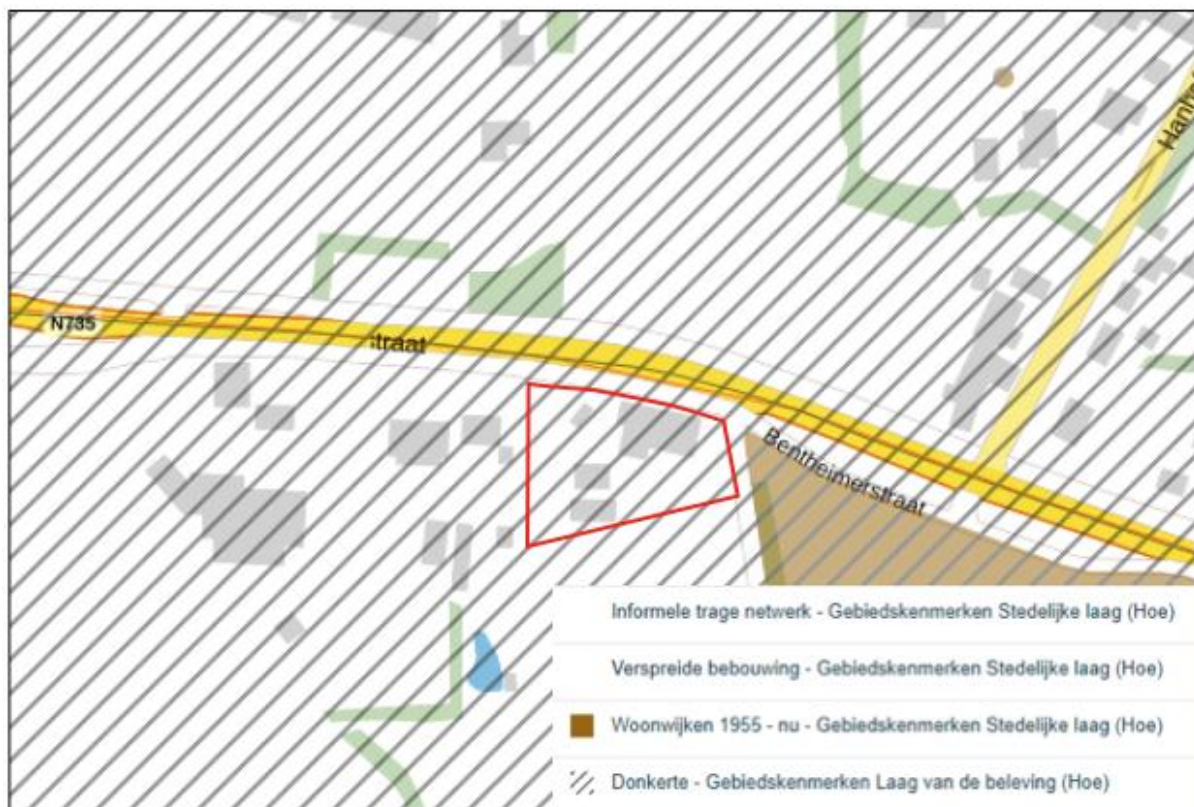
Voorliggend plan voorziet in een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in nabij de kern van de Lutte. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.5 waar nader wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het bestaande straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze beeldbepalende (zicht)locatie. De woningen worden gasloos gerealiseerd. Dit is een positieve bijdrage aan de energietransitie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het 'Informele trage netwerk' en 'verspreide bebouwing'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' en 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

"Informele trage netwerk"

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop

van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

“Verspreide bebouwing”

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Door de ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen die nu nog steeds herkenbaar zijn, zoals onder andere: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen en veenlandschappen. Elk landschap kent zijn eigen erftype. De opbouw van erf, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor dat betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats, waardoor toegankelijkheid wordt verbeterd.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

De ontwikkeling voegt zich qua maat en karakter in het grotere geheel van de kern en het buitengebied. Het voornemen zorgt tevens ervoor dat de geschiedenis van het perceel (voormalige herberg) terugkomt in de architectuur en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de specifieke stedenbouwkundige kenmerken in de omgeving van het plangebied. Tevens is middels een landschappelijke inpassing het erf goed ingepast, hierbij is gelet op de kenmerken van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling daarom passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten voor de ‘Stedelijke laag’.

3. De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het ‘belevingslandschap’ ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie. Het plangebied aan de Beuningerstraat is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘Donkerte’. In afbeelding 4.3 wordt dit weergegeven.

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de ‘buitengebieden’ van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het ‘s nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief ‘luwe’ dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de 'laag van de beleving'

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied reeds een functie toegestaan waarbij sprake is/was van een zekere lichtuitstraling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

4.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie van de gemeente Losser 'Samen schatbewaarders van de gemeente Losser' is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

4.3.1.2 Thema's

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema's, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling is het aspect wonen van belang.

Wonen

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in een herontwikkeling van het perceel met leegstaande bebouwing aan de Bentheimerstraat 34. Het voornemen voorziet in de realisatie van in totaal één vrijstaande woning en vijf appartementen en in het plangebied te realiseren, waarbij eerst de bestaande leegstaande en verouderde bebouwing wordt gesloopt. Het plan draagt hiermee bij aan een gevarieerd woonaanbod in de Lutte en zorg voor een stedenbouwkundige afronding van de prominente zichtlocatie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

4.3.2 Woonvisie 2021-2031 gemeente Losser

4.3.2.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. Hierin zijn de uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 10 jaar.

4.3.2.2 Visie en ambities

Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat. De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen op korte afstand. Het woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naoberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer. Onze gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent. Onze aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheid.

Wonen gaat verder dan het hebben van een woning. De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat, ook al zijn we ons ervan bewust dat sommige voorzieningen onder druk staan. Het accent op het aangename woonklimaat mag niet de indruk wekken van stilstand en gebrek aan dynamiek. Er is volop ruimte voor passend ondernemen in onze gemeente, met name in de agrarische en de toeristische sector. Wat mooi en aangenaam is vraagt ook om onderhoud en waar nodig vernieuwing. Ook deze dynamiek draagt bij aan de attractiviteit van onze gemeente. De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het woonbeleid van de gemeente Losser.

De gemeente wilt de woonfunctie in alle kernen handhaven en waar nodig versterken. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie. Ons beleid is gebaseerd op twee fundamenteën:

- De woningbehoefte;
- Inzetten van het wonen als vliegwiel voor de vitaliteit en de leefbaarheid.

De gemeente houdt in het beleid rekening met de (verwachte) bevolkingsontwikkeling, die – zoals overal in Nederland – een toenemende vergrijzing laat zien. De gemeente gaat echter a priori niet mee in het vooruitzicht van krimp. Die is al veel langer voorspeld, terwijl de prognoses al het ware telkens in de tijd opschuiven. Stilzitten is dus geen optie. Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd. Primair zet de gemeente zich in voor de woningbehoefte van de “eigen”, sociaal en economisch aan de gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen. Indien dat zonder verdringing kan, wil de gemeente ook ruimte bieden aan vestigers. Hierbij wordt met name gedacht aan (jonge en aanstaande) gezinnen en mensen die terug willen keren naar hun “wortels”.

Dit kan de bevolkingssamenstelling in onze kernen positief beïnvloeden, de basis voor voorzieningen versterken en daarmee de vitaliteit helpen vergroten. De gemeente gaat ervan uit dat deze vestigers zich ook nestelen in de sociale structuren in onze gemeente. De gemeente wil primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt vraagt grote flexibiliteit en de gemeente wil snel in

kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. De gemeente houdt de kwantitatieve prognose in de gaten en stuurt door monitoring tijdig bij. De betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema. Waar het de sociale huur betreft, vormt het overleg met Domein het kader. In het koopsegment zet de gemeente in op de beschikbare instrumenten, die het vooral voor starters mogelijk moeten maken een eigen woning te verkrijgen en op instrumenten om de starterswoningen ook betaalbaar te houden.

Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van het gemeentelijke beleid. Daarbij is de gemeente zich ervan bewust dat met name de verhuisgeneigdheid van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). De gemeente zet in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van de gemeente. Op het gebied van het wonen betreft dat vooral de energiezuinigheid van de woningen, duurzame energievoorziening, (circulair) materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie en natuurlijk inbreiding boven uitbreiding.

Wat dit laatste betreft is de gemeente zich ervan bewust dat in kleine dorpen het verschil tussen inbreiding en uitbreiding niet altijd even duidelijk is. Een aangename en veilige woon- en leefomgeving is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid. De gemeente omarmt mede daarom sloop en vervangende nieuwbouw van woningen in verouderde, niet meer functionele woonmilieus. Initiatieven van inwoners voor passende woningbouw moet beloond worden. In het bijzonder bijvoorbeeld (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Aansluitend bij hetgeen in de Twentse Woonagenda is verwoord, staat de gemeente open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. De gemeente denkt daarbij bijvoorbeeld aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren. Tenslotte acht de gemeente (tijdig en periodiek) overleg met de stakeholders van wezenlijk belang (inwoners, regiogemeenten, provincie, corporatie, zorgpartijen, ontwikkelaars). De uitvoering van het woonbeleid is immers in grote mate van hen afhankelijk.

4.3.2.3 Woningbehoefte

Uit de Woonvisie blijkt het onderstaande gewenste woningbouwprogramma. Daarnaast wordt het van belang geacht om bij de uitvoering van dit programma de nodige flexibiliteit te hanteren en niet een rechtlijnige vertaling in standaardproducten te maken. Daarnaast is er een open oog voor nieuwe, innovatieve woonconcepten die de komende jaren opduiken.

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren	15%	100
Koop dgo of app.	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000	Starters	10%	65
Tweekappers < NHG ⁹	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665 ¹⁰

Afbeelding 4.4 Gewenst woningbouwprogramma 2021-2031 (bron: gemeente Losser)

4.3.2.4 Woonbehoefte kern De Lutte

In afbeelding 4.4 hebben is aangegeven hoe de verdeling van de woningbehoefte en het woonprogramma over de kernen is volgens Primos2020. Dit zijn voor elke kern richtgetallen voor de omvang van het

nieuwbouwprogramma 2021-2031 voor de lokale behoefte. De extra ambitie die voortvloeit uit de Twentse Woonagenda 2021- 2025 wordt verdeeld naar rato over de kernen. Voor de kern De Lutte wordt de lokale behoefte aan woningen de komende 10 jaar geraamd op 140 woningen. De verdeling voor de kern De Lutte is te zien in afbeelding 4.5

Kern	Aantal huishoudens	Aantal nieuw te bouwen woningen vgl. Primos 2020	(extra) lokale behoefte RWT 150 woningen (naar rato)	Totaal
Losser	5.580	275	85	360
Overdinkel	1.760	95	25	120
De Lutte	1.520	120	20	140
Beuningen en Glane	520	20	5	25
Buitengebied			20	20
Totaal	9.380	510	155	665

Afbeelding 4.5 Gewenst woningbouwprogramma 2021-2031 (bron: gemeente Losser)

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2021-2031 gemeente Losser

In de Woonvisie komt naar voren dat er de komende 10 jaar, per jaar circa 65 tot 70 moeten worden toegevoegd. Hierbij is een groot aandeel gereserveerd voor starters en senioren. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een levensloopgeschikte nieuwe vrijstaande woning en vijf appartementen. De woningen zullen als koop worden aangeboden waarbij sprake is van het midden-dure segment.' Met de realisatie van de voorgenomen woningen ontstaat er ruimte in het huidige aanbod wat ten goede komt aan de doorstroom in gemeente Losser.

De woningen zijn van alle gemakken voorzien met onder meer een lift waardoor ze zodoende ook voor senioren beschikbaar zijn. De woningen zijn hiermee een goede aanvulling op de woningvoorraad in de Lutte. Tevens zorgt de realisatie van het plan voor doorstroombmogelijkheden. De nieuw te bouwen woningen zullen geschikt gemaakt worden als doelgroep onafhankelijke en reguliere woningen.

Resumerend wordt gesteld dat er zowel vanuit kwantitatieve behoefte als kwalitatieve behoefte vraag is naar voorliggend plan. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Welstandnota Losser

4.3.3.1 Algemeen

De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

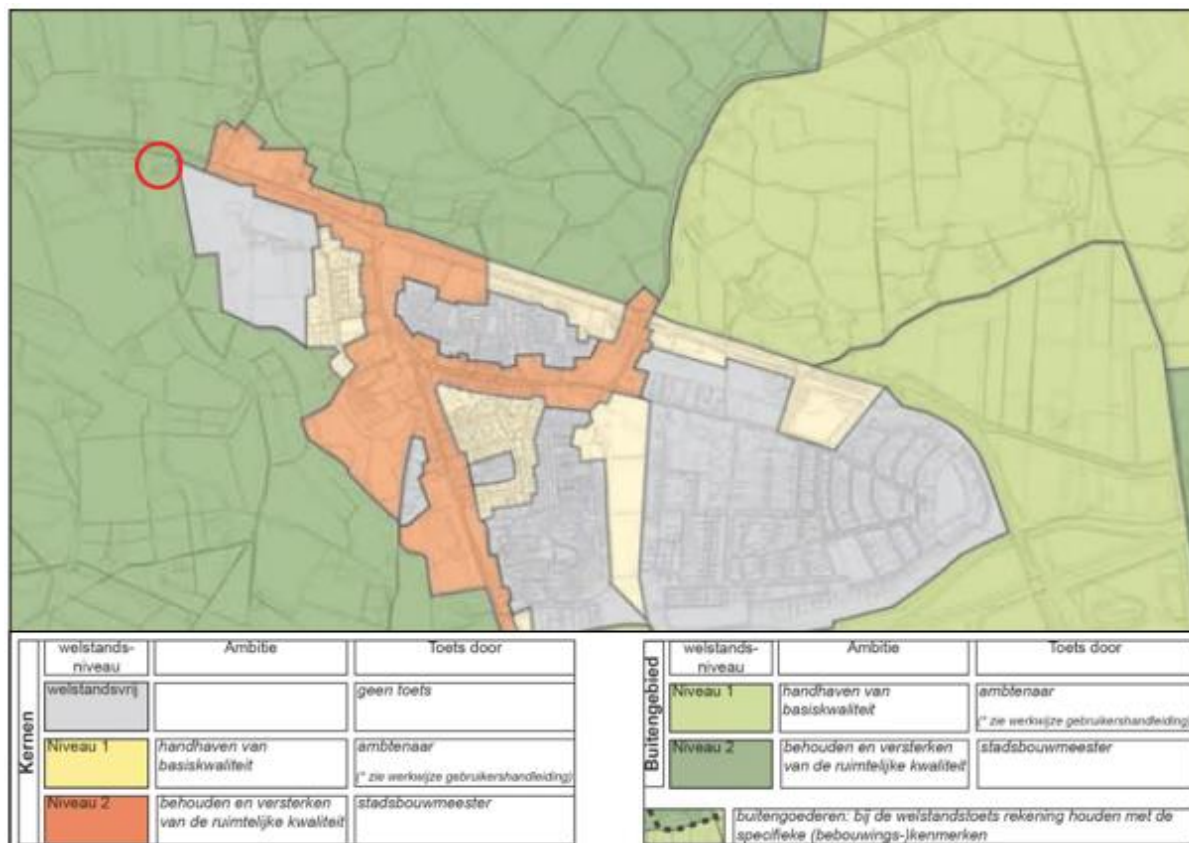
In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april

2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

Hieronder is in afbeelding 4.6 de welstandswaardering voor Losser weergegeven, het plangebied is indicatief met de rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 4.6 Welstandsnota, waardering Losser (Bron: Gemeente Losser)

4.3.3.2 Toetsing plan aan 'Welstandsnota Losser'

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gewaardeerd als 'Buitengebied niveau 2'. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de stadsbouwmeester het ontwerp aan de geldende welstandscriteria toetsen.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van het van een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wgh, namelijk de woningen.

5.1.2.1 Railverkeerslawaaai en industrielawaai

Railverkeerslawaaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de omgeving van het plangebied geen spoorlijn aanwezig is. Industrielawaai wordt eveneens buiten beschouwing gelaten omdat er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaaai

De locatie ligt in de geluidszone van de Bentheimerstraat. In het kader van wegverkeerslawaaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Gebleken is dat als gevolg van de Bentheimerstraat ter plaatse van de noordgevel van woning 1 t/m 6, de westgevel van woning 4 en 5 en de oostgevel van woning 1, 3 en 5 de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er dient dan ook een hogere waarde ten aanzien van de gevels die niet voldoen aan de voorkeurswaarde worden vastgesteld. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 26 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd.

Met het vaststellen van de hogere waarde en het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen voor het aspect wegverkeerslawaaai.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaaï, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in voorliggend geval een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek verricht door Kruse Milieu BV.

Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Resultaten onderzoek

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat zich op de locatie een voormalig tankstation heeft bevonden. Niet bekend is waar het tankstation zich precies op de locatie bevond. De bovengrond van de locatie is verdacht voor de aanwezigheid van asbest. Het overige deel van de locatie is onverdacht voor chemische componenten.

Aanleiding voor het nader bodemonderzoek wordt gevormd door de analyseresultaten van boring 23, waarbij de gehalten koper, lood en zink de interventiewaarden overschrijden.

Resultaat veldwerk

In totaal zijn er 15 grondboringen verricht en zijn er 9 inspectiegaten gegraven. Van de 15 grondboringen zijn er 8 verricht ten behoeve van het nader bodemonderzoek. Vier boringen, waarvan één met peilbuis, zijn verricht (na)bij het voormalig tankstation. Boring 21 is doorgezet tot 3.40 meter diepte en afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn zand en leem. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen (baksteen, puin, plastic, slakken, glas en kolengruis). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Er zijn geen waarnemingen gedaan, die duiden op het voormalige tankstation. Het freatische grondwater in peilbuis 21 is aangetroffen op 2.10 meter min maaiveld.

Resultaat chemische analyses

Onderzoekslocatie

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is (zeer) licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK;
- de bovengrond (BG II) is (zeer) licht verontreinigd met lood, minerale olie, PCB en PAK;
- boring 23 (0.75-1.1 m-mv) is (zeer) licht verontreinigd met kobalt, kwik, molybdeen, nikkel en PAK en sterk verontreinigd met koper, lood en zink;
- boring 23 (1.1-1.6 m-mv) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 21) is zeer licht verontreinigd met barium.

Nader bodemonderzoek (fase 1 en 2)

- boring 23A (0.5-1.0) is (zeer) licht verontreinigd met lood en zink;
- boring 23B (0.5-1.0) + 23D (0.6-1.0) is (zeer) licht verontreinigd met lood;
- boring 23C (0.6-1.1) is matig verontreinigd met lood en sterk verontreinigd met koper en zink;

- boring 23E (0.5-1.0) is zeer licht verontreinigd met lood en zink en matig verontreinigd met koper;
- boring 23F (0.5-1.0) is niet verontreinigd met koper;
- boring 23G (0.7-1.2) is zeer licht verontreinigd met koper;
- boring 23H (0.5-1.0) is zeer licht verontreinigd met koper.

Resultaten asbestanalyses

- MM FF - 01 bevat geen asbest.
- MM FF - 02 bevat geen asbest.
- MM FF - 03 bevat geen asbest.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de achtergrond-, streef- en interventiewaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdacht van aanwezigheid van asbest" voor de onderzoekslocatie dient te worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond.

5.2.3 Aanbevelingen

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op een mogelijk voormalig tankstation. Er zijn ter plekke van boring 21, 21A, 21B en 21C zintuiglijk geen verontreinigingen met mineraleoliecomponenten waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie).

In de bovengrond (BG I en BG II), boring 23 (0.75-1.1) en in het grondwater zijn lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek. In de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF - 03 is geen asbest aangetoond.

De sterk verhoogde koper-, lood- en zinkgehalten in boring 23 (0.75-1.1) gaf aanleiding voor een nader bodemonderzoek (zie hoofdstukken 5 en 6 van het bodemonderzoek). Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt het volgende:

De sterke verontreiniging met koper, lood en zink is verticale en in horizontale richting in voldoende mate is afgeperkt.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de sterke verontreiniging met koper, lood en zink geschat op circa 15 m³ (circa 30 m² x 0.5 meter). Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden.

Sanering bij huidige gebruik van de sterke verontreiniging is niet noodzakelijk. De sterke verontreiniging bevindt zich in de ondergrond, er zijn derhalve geen blootstellingsrisico's. Wanneer in de sterk verontreinigde laag wordt gegraven (bijvoorbeeld om het terreindeel geschikt te maken voor toekomstig gebruik) is sanering noodzakelijk.

Voorafgaande aan een sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld, die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Losser). Het saneren van sterk verontreinigde grond en grondwater mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Het verminderen of verplaatsen van de sterk verontreiniging is niet toegestaan, zonder toestemming van het bevoegd gezag.

5.2.4 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na (eventuele) sanering van de saneringsplichtige verontreiniging ter plekke van boring 23, geen bezwaar tegen de nieuwbouwplannen, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na (eventuele) sanering geschikt geacht voor toekomstige gebruik.

Wegens de financiële haalbaarheid van het plan is in overleg met de bodemspecialist een extra kostenpost opgenomen gezien de sanering van de grond. Initiatiefnemer is op de hoogte van deze extra kosten van het plan. In de exploitatie is rekening gehouden met een eventuele sanering. Ook ingeval van een sanering is sprake van een positieve exploitatie.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Het plan is gericht op herontwikkeling van verouderde bebouwing waarbij één nieuwe woning en vijf appartementen worden toegevoegd. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit plan

in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

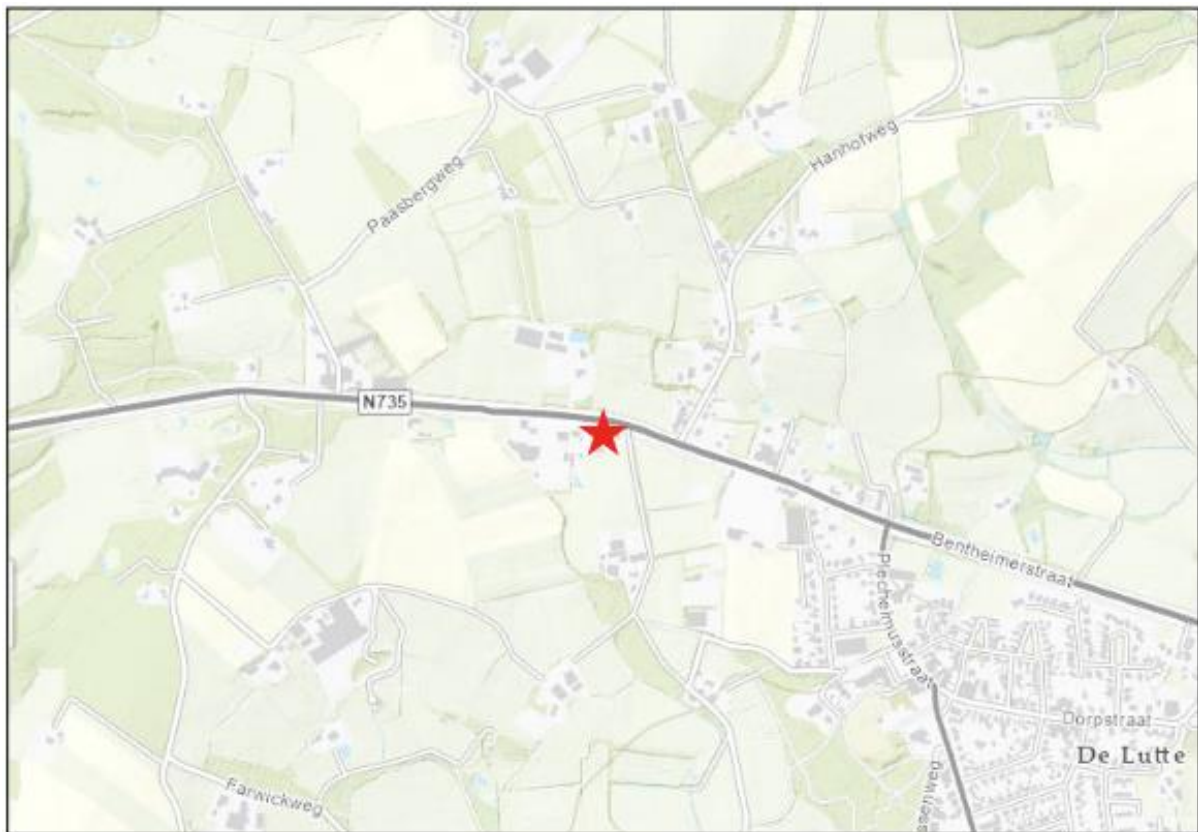
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat wanneer meer specifieke informatie bekend is, dat deze specifieke informatie voorgaat. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De omgeving rondom de Bentheimerstraat geldt als een druk gebied. De N375 is een drukke provinciale weg waar de verkeersintensiteit hoog is. Tevens zijn er meerdere functies zoals bedrijven, wonen en sportvelden in de omgeving aanwezig. Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van het plangebied sprake van een verhoogde milieubelasting (met name geluid). De omgeving wordt dan ook omschreven als ‘**gemengd gebied**’. Hierna is te zien welke richtafstanden gelden voor een dergelijk omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van een nieuwe functie gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Het omzetten van de horecafunctie naar een woonfunctie brengt geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee. Planologisch gezien kan gesteld worden dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling, waarbij een horecabestemming wordt wegbestemd, sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand voor het omgevingstype gemengd gebied geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het plangebied is. Er is gerekend vanaf het begin van het bestemmingsvlak van het milieubelastende bedrijf tot aan het bestemmingsvlak en de afstand van het bestemmingsvlak tot aan de dichtstbijzijnde mogelijke gevel van een woning (bouwvlak) van het plangebied.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Het aspect geur blijft buiten beschouwing.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot bestemmingsvlak	Afstand (gevel tot bestemmingsvlak)
Veldsportcomplex met verlichting (S.V. De Lutte)	3.1	30 meter	Circa 14 meter	Circa 32 meter
Winkel/bedrijf (Bentheimerstraat 24 en 26)	2	10 meter	Circa 35 meter	Circa 58 meter
Manege (Bentheimerstraat 29)	3.1	30 meter	Circa 52 meter	Circa 68 meter
Verblijfsrecreatie (Hanhofweg 1)	2	10 meter	Circa 107 meter	Circa 117 meter
Vakantieappartement/ agrarisch bedrijf (Bavelsweg 9)	3.1	30 meter	Circa 146 meter	Circa 138 meter

In het noorden bevindt zich op circa 52 meter de gronden van een manege. Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.1 en een richtafstand van 30 meter. Hier wordt aan voldaan.

In het westen bevindt zich op circa 35 meter de gronden van een bedrijf. Ter plaatse mag een bedrijf met maximaal milieucategorie 1 of 2 aanwezig zijn. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

In het oosten bevinden zich op circa 14 meter de gronden van S.V. De Lutte. Dit betreft een veldsportcomplex (met verlichting). Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.1 met een richtafstand van 30 meter. Hier wordt gezien de richtafstand tussen de bestemmingsvlakken niet aan voldaan. Opgemerkt wordt dat de afstand tussen het sportveld en de dichtstbijzijnde beoogde gevel (bouwvlak) circa 32 meter bedraagt. Deze afstand is voldoende. Tevens wordt hier opgemerkt dat het in voorliggend geval gaat het om uiterste 'punt' van het veldsportcomplex (zonder verlichting) waartussen tevens een bosstrook gelegen is. Ter borging van de afstand van de beoogde woning en de gronden van de sportlocatie wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - wonen uitgesloten' toegevoegd. Zodoende wordt gesteld dat aan de richtafstanden voldaan.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan de Bavelseweg 9 op circa 138 meter een agrarisch bedrijfsperceel waar een grondgebonden veehouderij is toegestaan. Tevens zijn ter plaatse vakantieappartementen toegestaan. Dit betreffen bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Hier wordt aan voldaan.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functies zijn gelegen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde woningen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Tevens wordt opgemerkt dat (omgekeerd) bij bedrijven woningen van derden dichterbij gelegen zijn. De bedrijven worden daarom ook niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt door het voornemen. Op het plangebied is tevens de gebiedsaanduiding 'milieuzone – wonen uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding is het niet toegestaan te wonen. Zodoende is er voldoende afstand tussen de woningen en de sportlocatie ten oosten. Er wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij betreft de locatie aan de Bavelseweg 9. Op basis van de Wgv geldt voor dit bedrijf een vaste afstandsmaat van 50 meter tussen de gevels van de geurgevoelige objecten en het meest nabijgelegen emissiepunt. De kortste afstand bedraagt circa 138 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseisen die gelden op basis van de Wgv. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de planologische wijziging.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 495 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal" is gelegen op een afstand van circa 604 meter. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake.

Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. BJZ.nu heeft daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd.

Stikstofdepositie

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de tijdelijke aanlegfase blijkt dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 1). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie in de referentiesituatie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen. De referentiesituatie is opgenomen in bijlage 3 van het stikstofonderzoek.

Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekening wordt verwezen naar bijlage 4 van het stikstofonderzoek. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

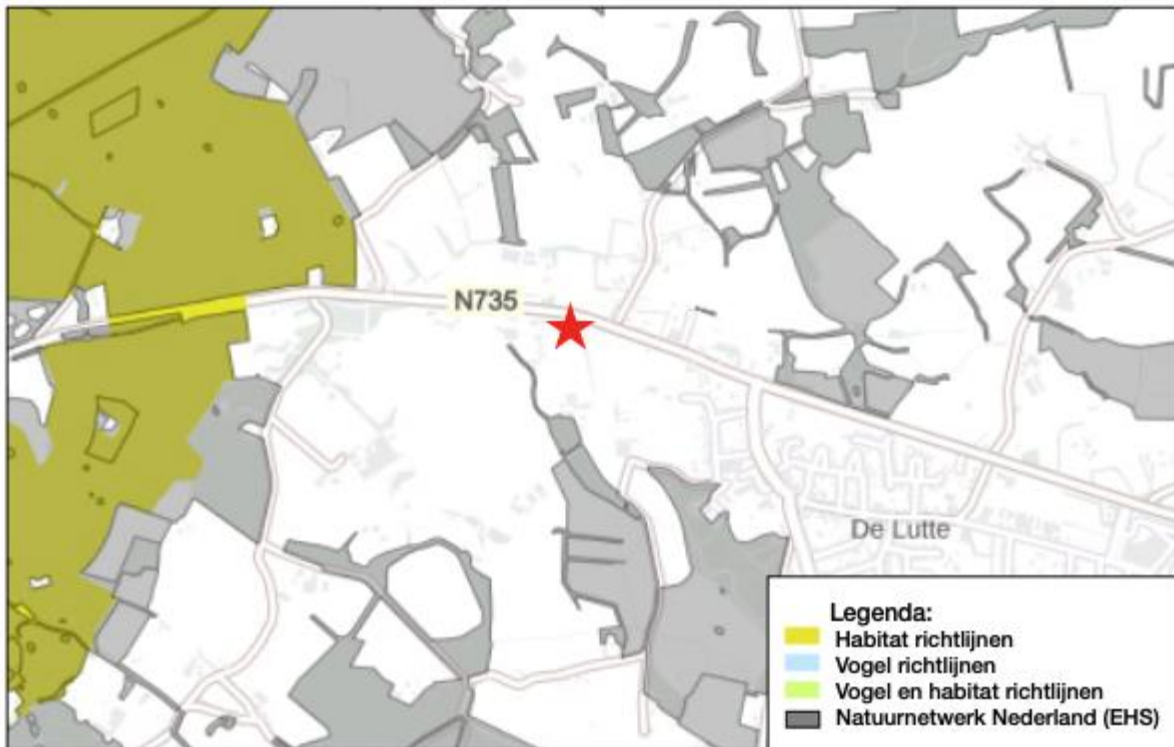
Voor de gewenste gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van het stikstofonderzoek.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 158 meter afstand, zoals te zien is op afbeelding 5.2. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

In voorliggende geval wordt bebouwing gesloopt en nieuw gebouwd. Natuurbank Overijssel heeft een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek kwam naar voren dat er nader onderzoek gewenst is naar vleermuizen en huismussen. Dit volledige onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

5.7.2.1 Resultaten onderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten vleermuizen er een verblijfplaats en bezetten amfibieën er een (winter)verblijfplaats.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar mogelijk nestelen er ook vogels (huismussen) waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnest uitgesloten kan worden. Omdat nesten van huismussen het gehele jaar beschermd zijn dient een ontheffing aangevraagd te worden om de nestplaats van huismussen te mogen beschadigen en

te vernielen. Om vast te stellen of huismussen daadwerkelijk onder de dakpannen nestelen en om vast te stellen hoeveel huismussen onder de dakpannen nestelen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de woning wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze functie is voor de voorkomende soorten niet beschermd en leidt niet tot wettelijke consequenties.

5.7.2.2 Conclusie onderzoek

Na uitvoering van de Quicksan natuurwaarden onderzoek is gezien dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar huismussen en vleermuizen.

Huismussen

Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en er zijn geen nesten van huismussen vastgesteld. Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt geen huismus gedood en geen nestplaats van de huismus beschadigd of vernield.

Vleermuizen

Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en hieruit blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het voornemen

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt voor bodemingrepen een ondergrens voor archeologisch onderzoek van 2.000 m² en dieper dan 30 cm. Deze ondergrens wordt in voorliggend geval niet overschreden. In totaal wordt voor circa 650 m² aan oppervlakte aan gebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen worden voornamelijk gerealiseerd op plekken waar in de huidige situatie ook al gebouwen aanwezig zijn. Zodoende blijft het oppervlakte beperkt.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het slopen van landschapsontsierende bebouwing en in ruil daarvoor het toevoegen van slechts vijf appartementen en een vrijstaande woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen, zoals onder andere ook uit hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 van deze plantoelichting blijkt.

Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft het 'Waterbeheerplan 2022-2027' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022 tot 2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Tevens is in het Beheersplan gekeken naar de wijze waarop het Waterschap dit wilt bereiken met zijn actoren en hoe ze om willen gaan met initiatieven van inwoners. Dit kan via het reguleren, beheren, investeren en samenwerken en communiceren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 6 van deze toelichting.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied, ter plaatse van de bebouwing, geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er sprake van een flinke afname van het verharde oppervlak vanwege het verwijderen van het parkeerterrein (geschat circa 1.000 m²).

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

In het plan wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Op het moment is de wijze waarop de waterberging toegepast gaat worden niet geheel zichtbaar. Tijdens de werkzaamheden wordt gekeken naar de grond en wordt bepaald wat de beste infiltratie ter plaatse zal zijn. Er is in de regels een 'Voorwaardelijke verplichting - Waterberging' opgenomen om de waterberging ter plaatse uit te voeren.

HOOFDSTUK 7

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven die gelden ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – wonen uitgesloten' en 'overige zone - essen'.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen. Daarnaast bevatten deze regel bepalingen omtrent parkeren, laden en lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 4)

De zijn bestemd tot 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit dan wel mantelzorg. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing en de waterberging te borgen.

In het bestemmingsvlak 'Wonen' is per bouwvlak een hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. Bij de aanduiding 'Vrijstaand' is enkel een vrijstaande woning toegestaan. Ter plaatse van de maatvoering 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' is de minimum en maximum aan goothoogte aangegeven. Ter plaatse van de maatvoering 'maximum bouwhoogte' is de maximale bouwhoogte aangegeven. Per woning is er recht op een bijgebouw van 30 m² ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bergingen'.

In de bestemming wonen is ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woongebouw' uitsluitend een woongebouw toegestaan. Het gebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse bij de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal aan woningen toegestaan. Ter plaatse van de maatvoering 'maximum bouwhoogte' is de maximale bouwhoogte aangegeven. Per woning is er recht op een bijgebouw van 30 m² ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bergingen'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone –wonen uitgesloten' is het verboden een woning en/of bijgebouwen te realiseren.

Tot slot is over het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – essen' opgenomen.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn tevens een aantal aanduidingen, specifieke gebruiksregels en afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 conform het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2020" overgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Hierdoor hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

9.1.4 Participatie

Opdrachtgever en architect zijn langs omwonende geweest op de bouwplannen te presenteren. Zonder uitzondering waren de reacties positief en waren er geen negatieve klanken te horen. Verslag is bij initiatiefnemers aanwezig.

9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerpplan ter inzage wordt gelegd. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken, voor een ieder, als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quicksan natuurwaardenonderzoek en nader onderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat